

Економічне обґрунтування можливості впровадження в Україні «німецької моделі» іпотеки без державної підтримки

Штонденко К.В., Харківська національна академія міського господарства

На сьогоднішній день в Україні функціонує тільки первинний іпотечний ринок, що характеризується найпростішою схемою взаємовідносин між кредитором і позичальником. Альтернативна «німецька модель» базується на ощадних установах, що адмініструють довгострокові житлові накопичення (будівельно-ощадні каси) і в яких вкладники і позичальники іпотечних кредитів представлені в одній особі. Між вкладником та ощадною установою укладається договір, згідно з яким перша сторона бере на себе зобов'язання щодо накопичення в установлені строки та у визначених обсягах (як правило, в межах половини від вартості житла, яке передбачається придбати) суми коштів, друга – щодо надання такому вкладнику по закінченні накопичувального періоду іпотечного кредиту з низькою відсотковою ставкою.

Робота з низькими відсотковими ставками є одночасно і перевагою, і недоліком, бо, хоча низькі кредитні ставки і привабливі для громадян, їх не влаштовують низькі ставки етапу накопичення, які не перекривають інфляцію грошей. У світі такі системи працюють лише з державною допомогою у вигляді премії на заощадження. Гіпотеза, що перевіряється наступним розрахунком, полягає у тому, що у разі надання забудовником 10% знижки на квартири, що купуються за допомогою такого механізму, такий механізм буде не просто зручнішим і надійнішим, але й економічно вигіднішим для покупців при всіх рівних умовах. Для порівняння двох варіантів розрахуємо фінансовий результат покупця житла при застосуванні існуючих банківських механізмів і нових механізмів адаптованої «німецької моделі» іпотечного кредитування.

Розрахунок базується на наступних припущеннях:

- особа, що має намір придбати житло діє раціонально;
- на житлові цілі особа може направляти 2000 грн. на місяць;
- розглядається купівля первинної нерухомості – 1-кімн. квартири площею 45 кв.м., ринкова вартість якої становить 247500 грн.;
- депозити відкриваються на строк до 2 років;
- ставка по депозиту складає 14% річних, капіталізація раз на рік;
- ставка по кредиту складає 19% річних, комісія за видачу відсутня;
- відсоткові ставки за депозитами і кредитами комерційних банків не змінюються, як і ціна 1 кв.м.;
- установі, що адмініструє ДЖН, вкладник платить членські внески (5%), а 1,5% його накопичувальних внесків йде у резервний фонд;
- відсоткові ставки у системі ДЖН складають: 3% на накопичені кошти, 6% річних на позичені;
- допустимий в системі ДЖН показник loan-to-value складає 1,22;

- у розрахунках всі значення округлюються до сотень гривень;
- різниця між строками отримання кредитної суми за альтернативними варіантами не може перевищувати півроку (рахується на користь існуючої моделі, що застосовує банківські механізми).

Розглянемо перший варіант, який передбачає використання виключно існуючих банківських механізмів. Особа, що має намір придбати житло, має виконати наступні дії:

1. Відкрити депозитний рахунок з можливістю поповнення строком на 2 роки і щомісячно вносити по 2000 грн. По закінченні терміну на рахунку сформується сума в розмірі 55300 грн. (48000 грн. – внески і 7300 грн. – нараховані відсотки).
2. Отриману в попередньому кроці суму потрібно перекласти на звичайний депозит ще на 2 роки і паралельно відкрити депозитний рахунок з можливістю поповнення, на який щомісячно вносити 2000 грн. По закінченні термінів цих двох депозитів у особи сформується:
 - а) на звичайному депозитному рахунку – 70800 грн. (55300 грн. – внесок і 15500 грн. – нараховані відсотки);
 - б) на депозитному рахунку з можливістю поповнення – 55300 грн.

Хоча отриманої на цьому етапі суми (126100 грн.) вже більш ніж достатньо для першого внеску і отримання іпотечного кредиту на придбання житла, ми розглянемо випадок, коли отримана на цей час сума знов перекладається на депозитний рахунок і ще півроку йде накопичення на депозитних рахунках. Таким чином, строки придбання житла по двох варіантах будуть порівнюваними.

3. Всю отриману на цей час суму потрібно перекласти на звичайний депозит і паралельно відкрити депозитний рахунок з можливістю поповнення, на який вносити 2000 грн. впродовж шести місяців. По закінченні термінів цих двох депозитів у особи сформується:
 - а) на звичайному депозитному рахунку – 134900 грн. (126100 грн. – внесок і 8800 грн. – нараховані відсотки);
 - б) на депозитному рахунку з можливістю поповнення – 12400 грн. (12000 грн. – внески і 400 грн. – нараховані відсотки).
4. Отримана на цей час сума (147300 грн.) вноситься в якості першого внеску (60% вартості квартири) для отримання іпотечного кредиту.
5. Щоб виплатити 100200 грн. за ануїтетною схемою при відсотковій ставці 19% річних і платежах у розмірі 2000 грн., потрібно 100 місяців. Переплата по кредиту складе 100100 грн.

Таким чином, при застосування виключно існуючих банківських механізмів, загальні витрати на придбання квартири вартістю 247500 грн. склали 308300 грн.

Розглянемо другий варіант. Особа, що має намір придбати житло, має виконати наступні дії:

1. Почати накопичувати квадратні метри в системі ДЖН, викуповуючи їх внесками по 2000 грн. (з них 100 грн. йде в якості членського

внеску на підтримання роботи ДЖН і 1,5% у резервний фонд цієї системи).

2. Через 50 місяців на рахунку накопичується 45% площі квартири, що еквівалентно 99900 грн. (93600 грн. – вклади і 6300 грн. – нараховані відсотки), що дає право учаснику викупити залишок площі квартири за рахунок загального фонду системи ДЖН.
3. Максимальний строк етапу виплати дорівнює 1,55 строку накопичення і складає 78 місяців. Щомісячний платіж складатиме 2000 грн. (з них 100 грн. йде в якості членського внеску на підтримання роботи ДЖН). Переплата по відсотках складе 25800 грн. Членські внески на цьому етапі складуть 7800 грн.
4. Так як строк всієї трансакції, який розраховуємо як суму періодів накопичення і виплати, в даному варіанті менший (128 місяців проти 154), то для порівняння у грошовому вираженні ми маємо ще врахувати, що за ці 22 місяці особа, що вибрала механізм ДЖН, могла заробити на депозитному рахунку ще 6100 грн.

Придбання житла за допомогою механізмів системи ДЖН обходиться для громадянина у 250400 грн., що на 18,8% менше, ніж у першому варіанті. Варто відзначити, що фактори невизначеності закладені в розрахунок (майбутні відсоткові ставки і вартість 1 кв.м.) працюють на користь другого варіанта, в якому викуплені «квадратні метри» не перераховуються у разі підвищення ціни, а відсоткові ставки прописуються у договорі.